



MARXSTRAAT 8

DIDAM

Vraagprijs € 545.000,- K.K.



KENMERKEN



SOORT WONING

Vrijstaande woning
Semi-bungalow

BOUWJAAR

1974

WOONOPPERVLAKTE

138 m²

INHOUD

672 m³

PERCEELOPPERVLAKE

587 m²

ENERGIELABEL

D

AANVAARDING

In overleg

INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Bijzonderheden
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie



OMSCHRIJVING

Op zoek naar een uniek huis met een charmante, speelse indeling, open gevoel en gericht op de toekomst? Ontdek De Marxstraat 8 in Didam, een vrijstaande, levensloopbestendige jaren '70 woning met stijlvolle retro-elementen en toch helemaal van deze tijd. En dat op een toplocatie, in de geliefde woonwijk Didam-Noord.

Voor mensen die nu en in de toekomst comfortabel willen wonen biedt deze woning twee slaapkamers en de badkamer op de begane grond. Ook is er een derde slaapkamer op de eerste verdieping aanwezig en een extra leefruimte. Door de open splitlevel indeling komt er veel licht binnen en ontstaat er een ruimtelijk gevoel.

Dit vrijstaande woonhuis is door een architect ontworpen en gebouwd in 1974, met een

woonoppervlakte van 138 m² op een royaal perceel van 587 m². Deze semi-bungalow is gunstig gelegen in een doodlopende straat, in een rustige woonomgeving nabij het centrum van Didam. Met een tuin rondom geniet je hier van het groen en veel privacy.

INDELING

Begane grond: Entree met cv-kast, meterkast, inbouwkast en toilet met fonteintje. Vanuit de entree kom je binnen in de eetkamer met toegang naar de keuken. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een groen uitzicht op de voortuin. Deze open keuken is voorzien van inbouwapparatuur met een 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, afzuigkap en kleine koelkast.

De eetkamer vormt het hart van de woning en staat zowel in verbinding met de keuken als met



Een vrijstaande, levensloop- bestendige jaren '70 woning op een toplocatie, in de geliefde woonwijk Didam-Noord

de woonkamer. Je kookt, eet en leeft in één verbonden ruimte, waardoor je altijd in contact blijft met elkaar. Praktisch in gebruik en gezellig in sfeer.

De woonkamer ligt op een niveau lager dan de eetkamer, wat de indeling een speelse en unieke uitstraling geeft. Hierdoor profiteer je van extra daglicht en een ruimtelijk gevoel. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui heb je een fijne verbinding met buiten en geniet je van een heerlijk uitzicht.

Op de begane grond vind je ook de slaapkamers en badkamer en deze zijn te bereiken vanuit de eetkamer naar de entreehal. De grootste slaapkamer ligt aan de achtertuin en is voorzien van rolluiken en een praktische inbouwkast. Via deze slaapkamer loop je zo naar de achtertuin en de deur en ramen zijn

voorzien van een rolluik. De tweede slaapkamer heeft een raam aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een charmante retro wasbak. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Tevens grenst er een stenen garage aan de woning. Hier is voldoende ruimte voor klus- of tuinspullen.

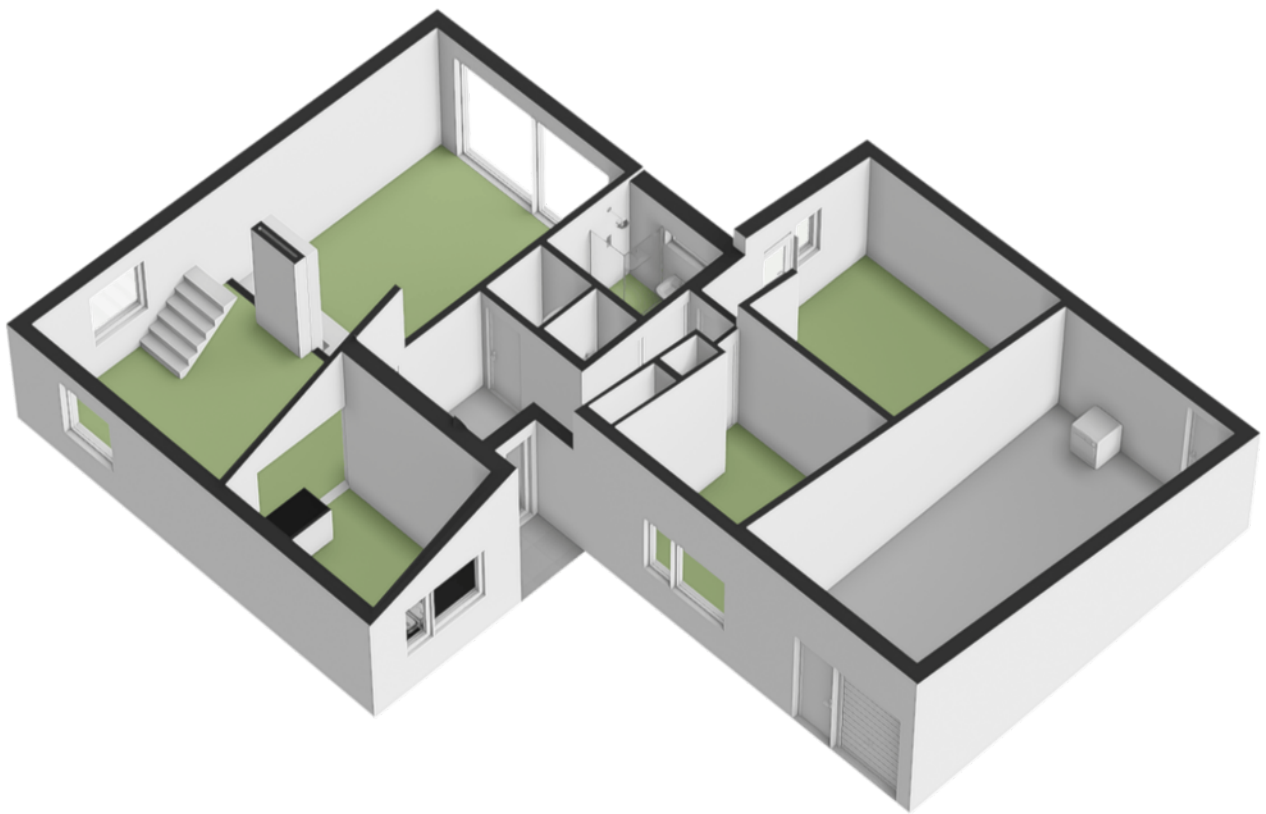
Eerste verdieping: Vanuit de eetkamer loop je via de vaste trap op de overloop, dit is een tussenverdieping/woonruimte. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden, denk aan een kantoorruimte, boekenkamer of hobbyruimte. Een trappetje hoger kom je in de derde slaapkamer, die beschikt over bergruimte in de knieschotten. Deze speelse splitlevel indeling geeft deze woning echt een uniek karakter. En daardoor geniet je hier optimaal van het (zon)licht, dat een warme sfeer geeft aan de woning.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Begane grond

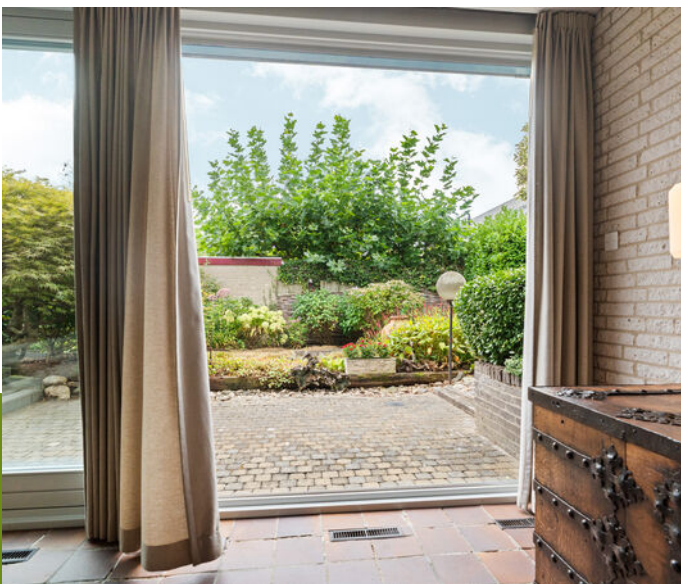


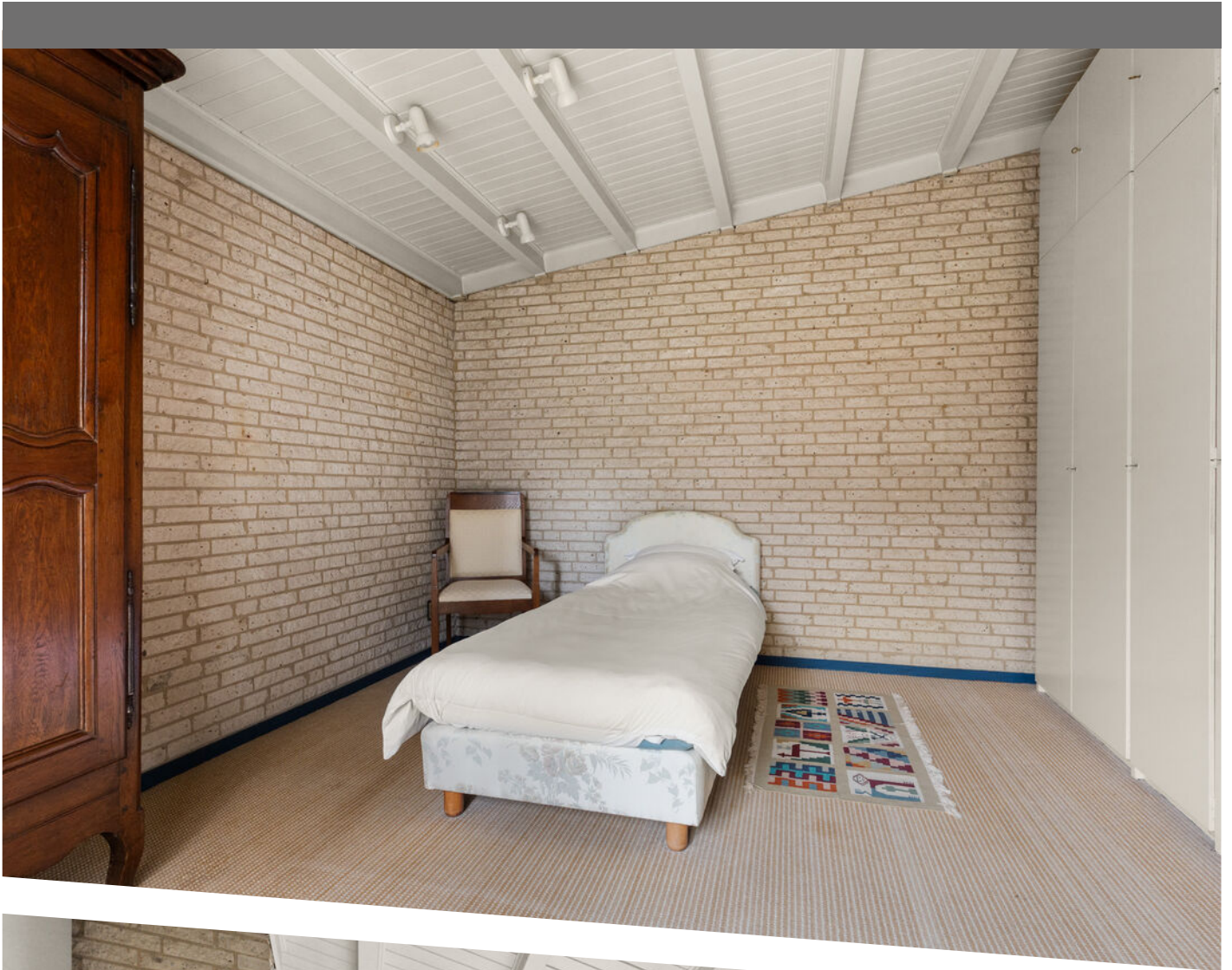
PLATTEGROND

Begane grond

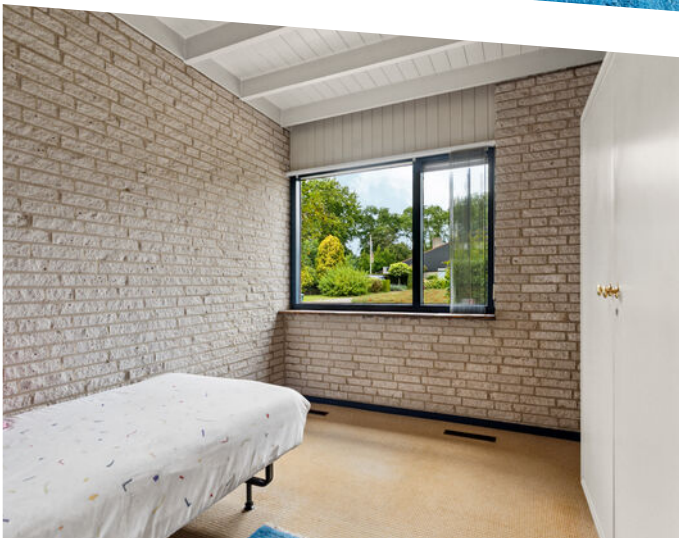
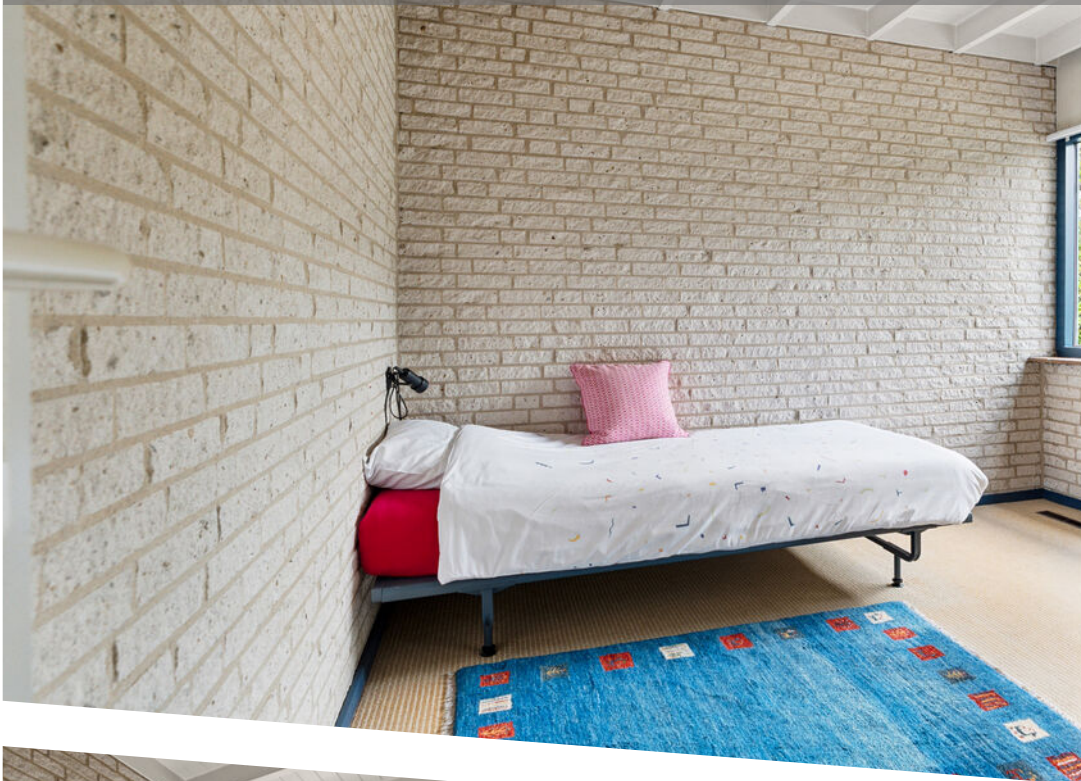
De eetkamer vormt het hart van de woning

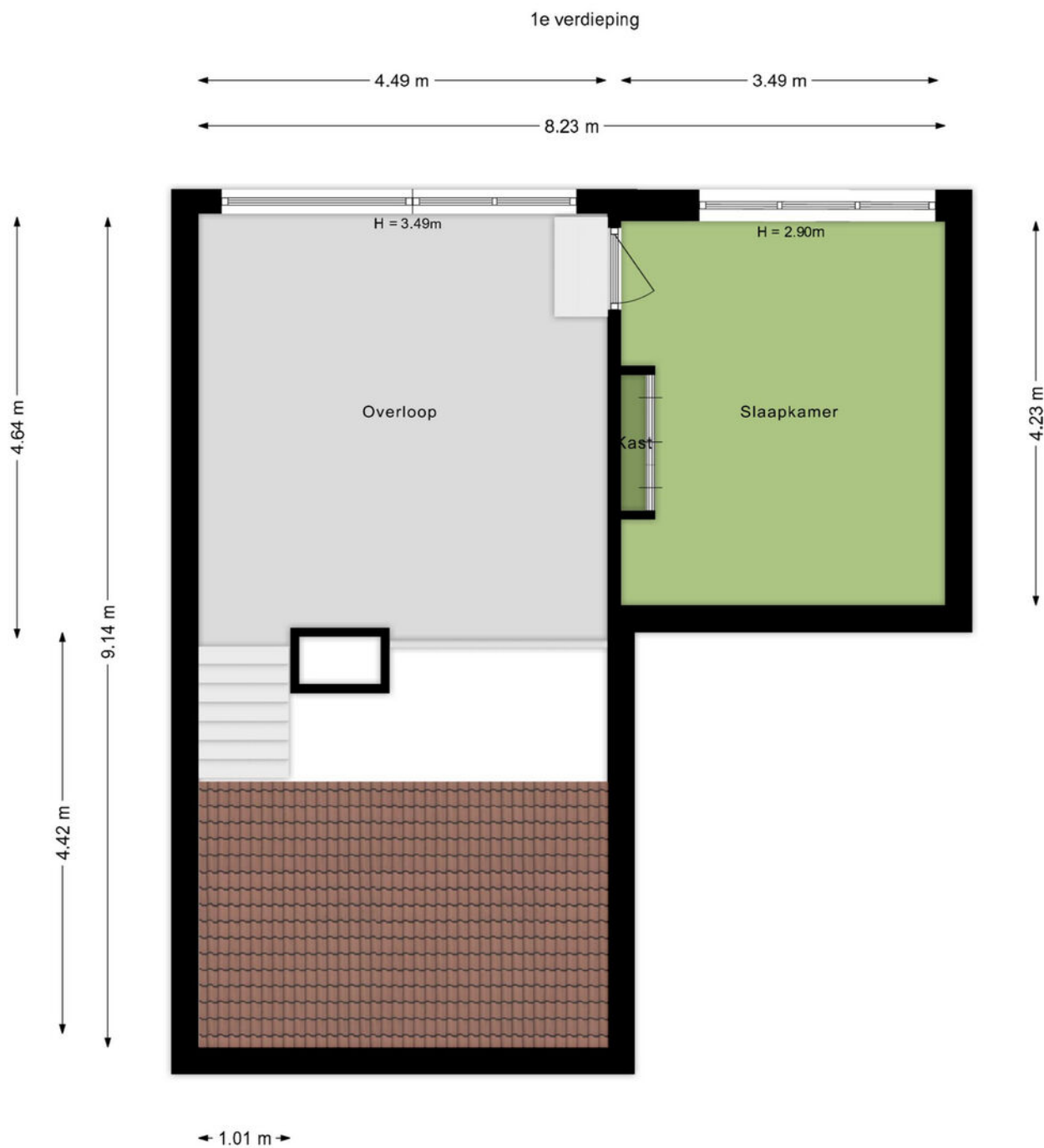






Twee slaapkamers + badkamer op begane grond

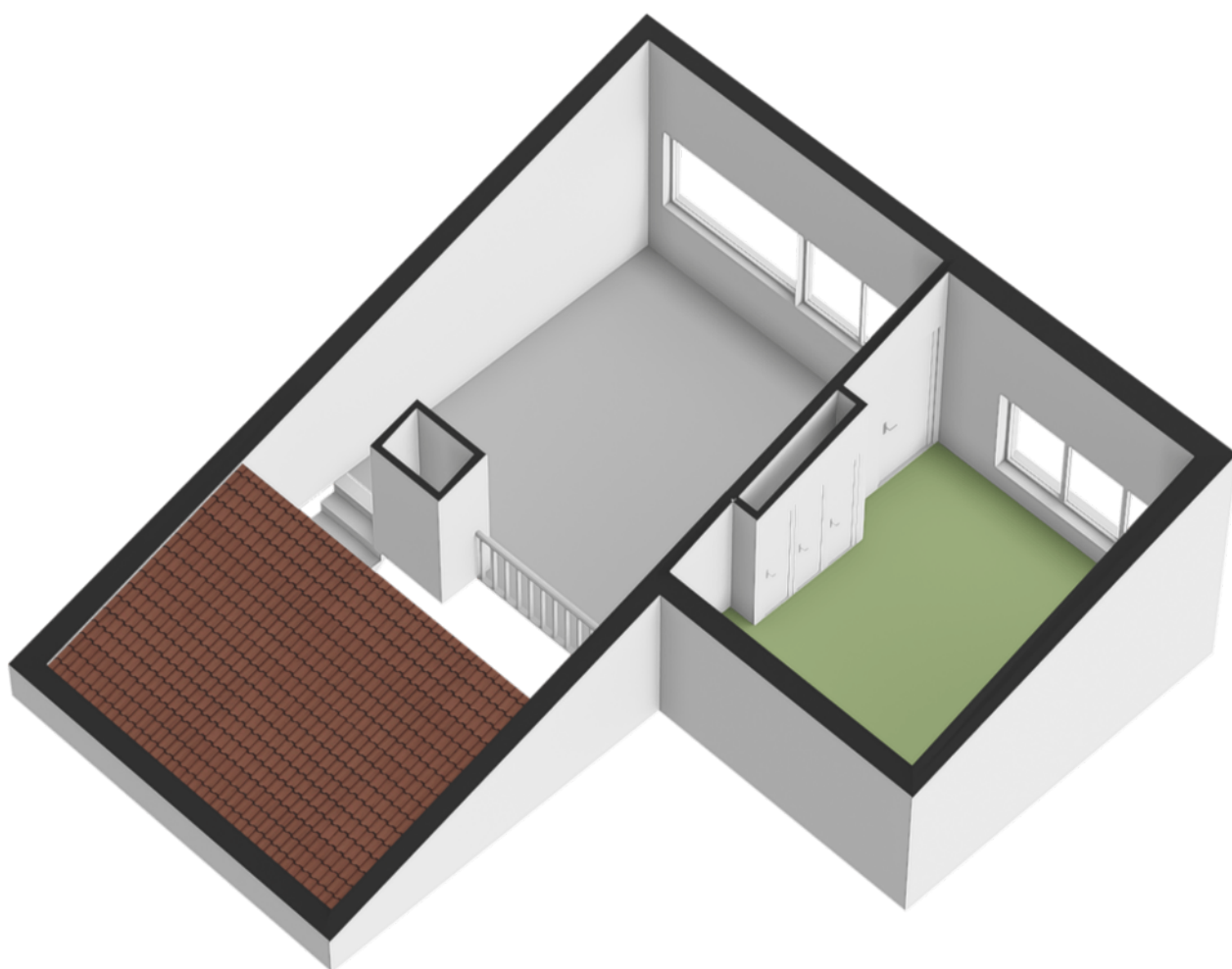




De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Eerste verdieping

Derde slaapkamer + overloop/multifunctionele ruimte



BIJZONDERHEDEN

WOONOPPERVLAKTE

138 m²

INHOUD

672 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

587 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

28 m²

KENMERKEN

Vrijstaande woning, semi-bungalow
Splitlevel indeling
Twee slaapkamers op begane grond

ENERGIELABEL

D

VERWARMING

Hete lucht verwarming
Brink Allure B-25HR 2009)

WARM WATER

Boiler (Intergas Xtreme36 2020)

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

OVERIG

Eigen oprit, Automatisch -
beregeningssysteem tuin (2020)
Buitenzonwering, Rollluiken
Alarminstallatie





BUITEN

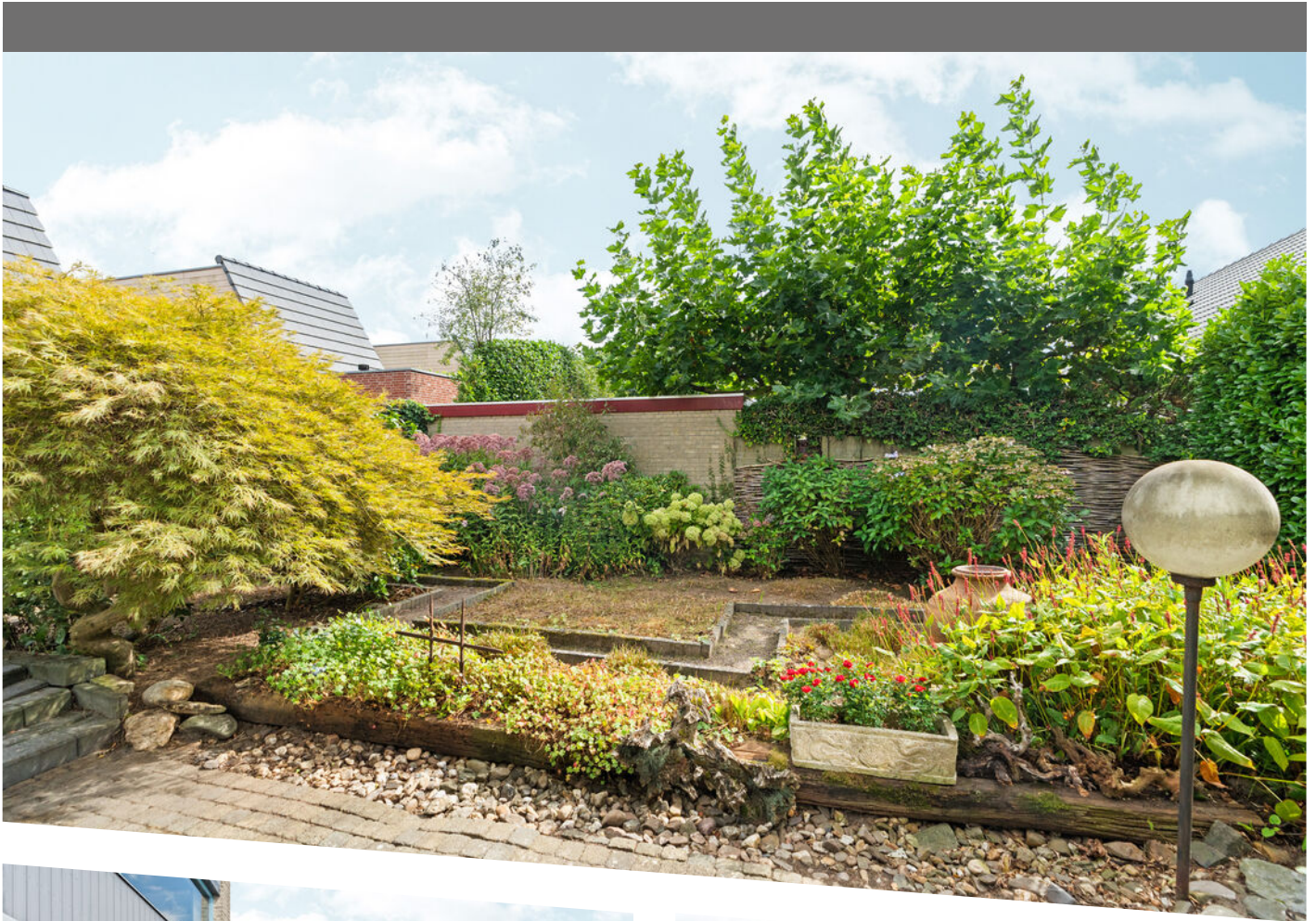
Hier woon je heerlijk beschut, dankzij de groene tuin rondom de woning.

Zowel aan de voorzijde (bij de voordeur) als achterzijde is er een hekwerk aanwezig, wat zorgt voor extra veiligheid. Je hebt een eigen oprit met ruimte om op eigen terrein te parkeren, ideaal voor jezelf of je gasten.

De tuin is voorzien van een automatisch beregeningssysteem. In de garage staat een hydrofoor waterpomp die het grondwater oppompt voor beregening.

De woning ligt bovendien in een rustige, doodlopende straat - een plek waar je volop kunt genieten van rust en privacy.

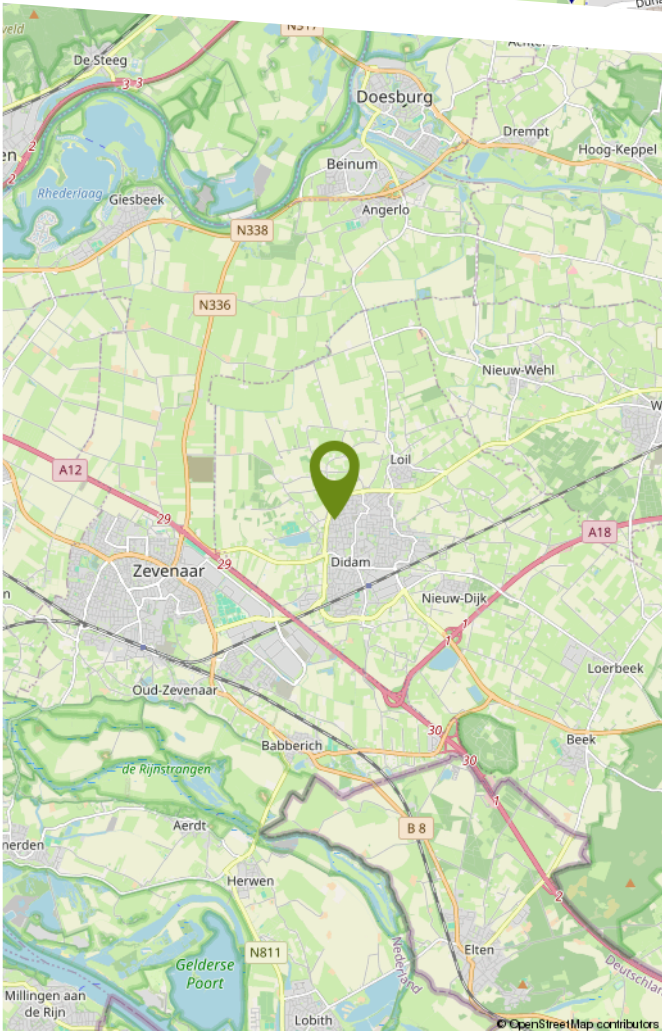




Garage aan woning biedt volop mogelijkheden



This is a detailed street map of a residential neighborhood in Rotterdam, specifically around the area of De Ziep and De Hoevert. The map shows a grid-like pattern of streets. Key streets include N813 (Doetinchemseweg) running diagonally from the top left towards the bottom center. Other prominent streets are de Eik, de Beuk, de Esdoorn, de Linde, Berkenhof, de Kacia, de Plataan, Meistraat, Polstraat, Lupinestraat, Anjerstraat, Ranonkelstraat, Gladiolenstraat, Dahliastraat, Bloemenw, Goudsbloemstraat, Stroblomstraat, Lellestraat, Lockhorststraat, Waverlo, Panhuis, Dekens Reuvekamp, Maatsweg, Roncklistraat, Dunantstraat, Dorrela Nieuwenhuistraat, Dunselmanstraat, Kennedystaat, Toorstraat, Talmastreet, Doctor Ariensstraat, Veldstraat, Akkerstraat, Ziepsweg, ter Laakstraat, Sint Isidorusstraat, Bodenclouwstraat, Algemene Begraafplaats Martinus, Kerkestraat, and Waverlo. A green location pin is placed at the intersection of de Eik and Doetinchemseweg. Various landmarks are indicated by icons, such as a blue square for a public building or library, a yellow book icon for a library, and a red dashed line for a boundary. The map also shows green spaces, water bodies like De Nevelhorst, and parking areas marked with 'P'. The overall color scheme uses light greens for parks, light blues for water, and various shades of grey and brown for buildings and roads.



Daarnaast ben je zo op de A12 richting Arnhem of de A18 richting Doetinchem. Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld: het treinstation Didam ligt op de lijn Arnhem-Winterswijk en er zijn diverse busverbindingen naar omliggende dorpen en steden.

De natuur is eveneens dichtbij: wandel- en fietsliefhebbers kunnen hun hart ophalen in het Montferland en natuurgebied De Gelderse Poort.



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Didam

Sectie M

Perceel 37

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- witte kast slaapkamer 1, kastenwand slaapkamer 2, inbouwkast gang, legplanken garage	X		
- billy kasten en platenspelerkast 1e verdieping, kastenwand en tegelrek 2e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- opbergmand plastic	X		
- zeephouder, wandbeugel wit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- handoekringen, douchestoel	X		
- wastafel slaapkamer 1, handoekrek, planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Airconditioning is defect	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
bloempotten/bloembakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- beregeningsinstallatie	X		
- tuintafel -tuinbank		X	

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website www.bolckmakelaardij.nl. Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



@BolckMakelaardij



@bolck_makelaardij

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken o ver roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPlicht KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

WAT BETEKEN'T 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✓ **Asbestclausule**

✓ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **Houtboorders**

* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.
Masiusplein 22
6901 CH, Zevenaar

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl